

FECHA DICIEMBRE 2022  
REF. 2119

## **PLAN DE PARTICIPACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO**

UBICACIÓN C/ NUESTRA SEÑORA DE LEUCA  
PARCELA 651 DEL POL.1  
PROMOTOR CONSTRUCCIONES Y OBRAS VICTORINO VICENTE SL  
ACEMOS BUILDING SOLUTIONS SL

ARQUITECTO PATXI LAPETRA IRIARTE



NOTA Este documento es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.  
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

## 1. MARCO NORMATIVO

Se redacta este expediente de acuerdo al artículo 7 del Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que determina que instrumentos urbanísticos como el que con este escrito se presenta, sean informados a la ciudadanía de la siguiente manera:

1. [...], suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.
2. [...] sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.
3. [...] contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.
4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

## 2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El principal objetivo del presente proceso de participación ciudadana consiste en dar a conocer la puesta en marcha de una Modificación Estructurante de planeamiento para modificar las determinaciones de la parcela 651 del polígono 1 de Noain, entre ellas, el incremento de edificabilidad, cambio de la parcela privada, etc.

Por ello se ha pretendido, en primer lugar, informar sobre el alcance de la propuesta presentada ante el Ayuntamiento (Propuesta, actividades a desarrollar, etc.) para posteriormente recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes sociales y territoriales y en su caso generar un espacio de debate y consulta.

## 3. DEFINICIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan de Participación Ciudadana se identifica como el documento que define las distintas estrategias de participación que debe acompañar a la aprobación de la Modificación Estructurante de Planeamiento.

La propuesta para llevar a cabo el proceso de participación se plantea teniendo en cuenta tres enfoques diferentes:

- *Representatividad: se ejecutarán estrategias que garanticen la participación y representatividad de todo el tejido social interesado entorno.*
- *Accesibilidad: se facilitarán distintas herramientas para la accesibilidad de cualquier persona o interesado.*
- *Dinamización: se efectuarán diversas acciones que dinamizarán el proceso de participación, con el propósito de incrementar la implicación de los componentes de las redes sociales y económicas del municipio.*

El Plan debe garantizar la participación activa de la ciudadanía, estableciendo mecanismos adecuados para el acceso a la información y cauces directos de intervención ciudadana. También se promoverá la aportación de sugerencias y alternativas, bien se desarrollen de forma general para el conjunto de la ciudadanía o bien se trate de actos sectoriales con determinados grupos de población.

Entre las principales finalidades del Plan se encuentran los siguientes aspectos:

- *Hacer accesible la información relevante sobre la actuación urbanística. Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.*
- *Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento en que estén abiertas todas las opciones.*
- *Obtener información útil del público interesado. Identificar los valores atribuidos al territorio por la ciudadanía mediante diversas metodologías.*
- *Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de la participación.*

En resumen, el Plan de Participación Ciudadana garantizará eficazmente la colaboración ciudadana en el análisis de todos los elementos del territorio que han de estudiarse para realizar las propuestas de ordenación urbanística.

## 4. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Se han seguido los siguientes cauces de participación ciudadana:

- *Comunicación en la página web municipal en la que se ha podido consultar la propuesta.*
- *Invitación particular a los agentes sociales interesados o afectados por la intervención:*

*Vista la incidencia de la propuesta se planteó mantener una reunión con los agentes interesados con el fin de trasladar la propuesta planteada y recabar información y aportaciones por su parte siempre circunscritos al objeto del instrumento.*

## 5. IDENTIFICACIÓN DE AGENTES SOCIALES Y MÉTODO DE DIFUSION

Para la elaboración del mapa de agentes y/o grupos sociales que puedan estar interesados en el proceso se ha tenido en cuenta a los propietarios limítrofes y se ha consultado en el Ayuntamiento de Noain para que propongan otros agentes.

No obstante, el proceso de participación se plantea abierto a cualquier ciudadano que mostrara interés en el mismo, garantizando por ello la transparencia total del proceso.

En este Plan se propone una participación dirigida a los citados grupos, por lo que se enviará invitaciones para la asistencia a una sesión informativa, la relación de agentes invitados será la siguiente:

- Corporación Municipal· Ayuntamiento de Noain
- Comunidad de Propietarios c/ Nuestra Señora de Leuca 1-3-5-7-9, Noain
- Centro de Educación Infantil San José

- Ciudadanía en general

Además, se notificará, para conocimiento de la Administración, mediante instancia general del Ayuntamiento de Noain.

## **MÉTODO DE DIFUSIÓN**

Se comunicará este Plan de Participación de la siguiente manera:

- Mediante publicación en la página web del Ayuntamiento, donde se colgará este documento completo y se permitirá su descarga.
- Mediante sesión informativa a realizar según fecha, hora y lugar a determinar. A esta reunión acudirá un representante de la entidad promotora y cuantos vecinos de Noain a los que les resulte de interés.
- Durante los veinte días siguientes a la sesión informativa, vía dirección de correo electrónico [info@victorinovicente.es](mailto:info@victorinovicente.es) o mediante registro de entrada en dependencias municipales, los interesados que lo estimen oportuno, podrán enviar sugerencias a la modificación propuesta. Tras el periodo de consultas y participación ciudadana, se redactará un acta con recopilación de sugerencias realizadas y la contestación a cada una de ellas, las cuales se incorporarán al Plan Especial de Actuación Urbana propuesto.
- Tras los 20 días de plazo para enviar sugerencias, se redactará un documento con las conclusiones del de participación ciudadana, tras el cual el procedimiento se entenderá concluido.

## **6. ANTECEDENTES**

### **Descripción del ámbito de la MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO**

El ámbito de la MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO se circunscribe a una única parcela catastral, concretamente a la parcela urbana 651 del polígono 1 de Noain - Valle de Elorz, sita en calle Nuestras Señora de Leuca de Noáin - Valle de Elorz.

Es propiedad de Don Jesús Maria Armendáriz Iso, con DNI 15.773.168-K, y Doña María Emma Adoración Pascual Lanás, con DNI 15768508-F.

Conforme a la cédula parcelaria la parcela cuenta con una superficie de 639 metros cuadrados,

La parcela actualmente no contiene edificación, siendo empleada como campo de cultivo.

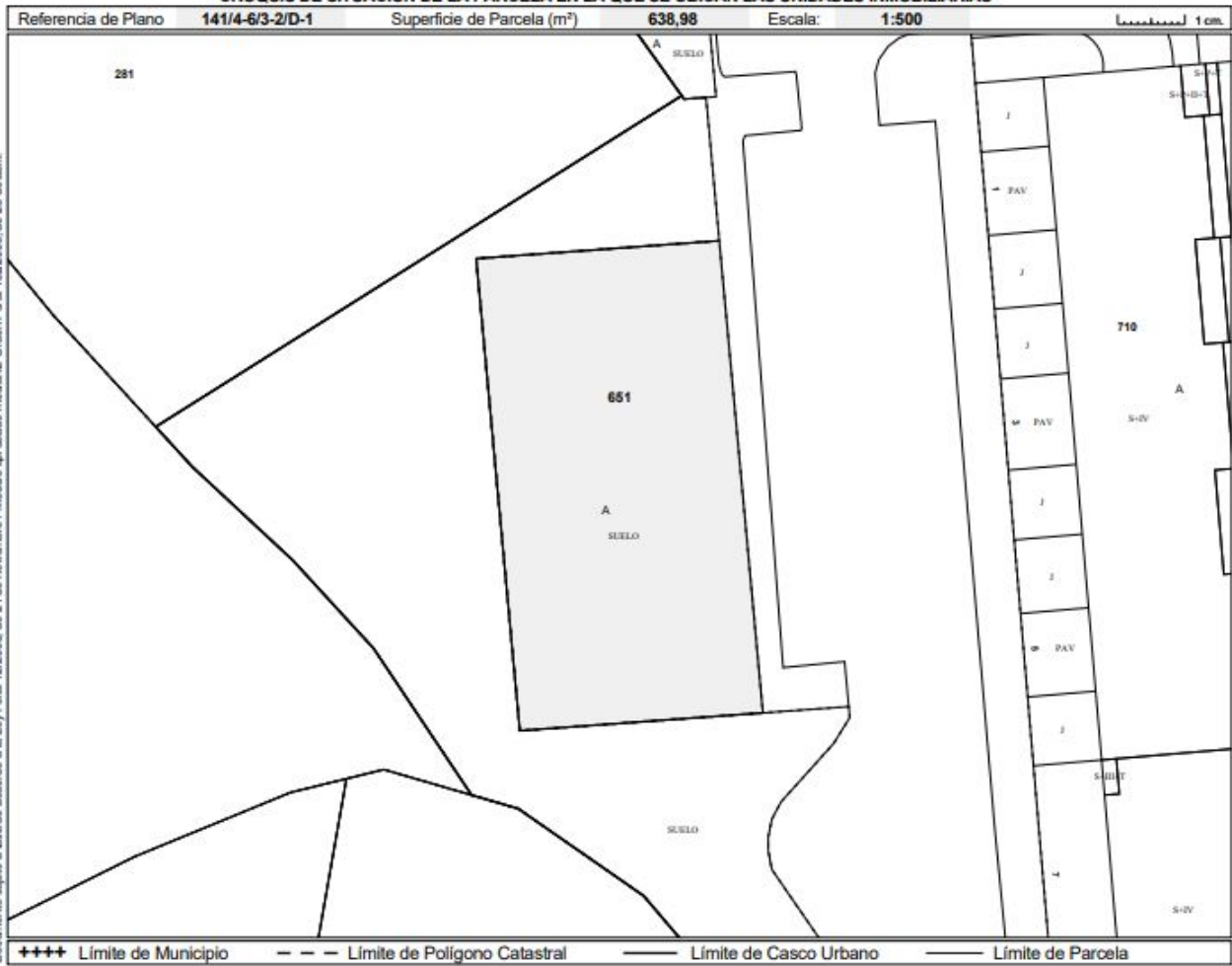
#### REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (")				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m2) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO
1	651	1	1	CL NUESTRAS SEÑORA DE LEUCA S-P	639,00	SUELO

Se hace constar que la parcela tiene 638.93 m2 tal y como indica la reparcelación, frente a los 603 m2 indicados en planeamiento y a los 639 indicados en catastro.

Los cálculos se han hecho con la superficie real de 638.93 m2 y no con los 603 m2 originales.

**CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelales correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de sueldo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

**Titularidad**

Es propiedad de Don Jesús María Armendáriz Iso, con DNI 15.773.168-K, y Doña María Emma Adoración Pascual Lanás, con DNI 15768508-F.

Les pertenece por escritura de compraventa otorgada ante el Notario Don Matías Ruiz Echeverría el día 21 de Junio de 2012, con el número 693 de Protocolo.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Aoiz, al tomo 2.708, libro 130, folio 14, finca número 9.406.

La disposición adicional novena del texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local señala cuando se tramite una alteración de la ordenación urbanística, la cual incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro.

## Información urbanística

El instrumento que le es de aplicación a la parcela objeto del presente Plan Especial es el Plan Municipal de Noain, vigente hoy en día, el cual fue aprobado definitivamente con fecha 17 de septiembre de 2001 y que está en vigor desde su publicación en BON con fecha 8 de abril de 2002.

Se trata de una parcela clasificada como **Suelo Urbano Consolidado**, incluida dentro del Área 2, unidad UE 2.8 del Núcleo Urbano de Noain . El uso global del Área es el Residencial.

Tal y como se observa en el cuadro de edificabilidades vigente, la parcela en cuestión es la R2+R3, con una edificabilidad total de 849.73 m<sup>2</sup>, desglosados en 376.06 m<sup>2</sup> residenciales y 473.67 m<sup>2</sup> comerciales.

### Cuadro de edificabilidades propuesto:

<b>Superficie de la unidad</b>	<b>9.375,09m<sup>2</sup></b>	
<b>Coefficiente de edificabilidad</b>	<b>0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>4.687,55m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Residencial</b>	<b>4.500m<sup>2</sup>/Ha</b>	<b>4.218.75m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Comercial</b>		<b>468,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Parcela R1+G1</b>		
Superficie de Parcela		2.806m <sup>2</sup>
Superficie Edificable	1,3852 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.887,00m <sup>2</sup>
S+PB+2+A		10,50 alt. Alero
<b>Parcela R2+R3</b>		
	<b>0.95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
Superficie de Parcela		603,00m <sup>2</sup>
Superficie Edificable	1,3267 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	800,00 m <sup>2</sup>
Superficie Edificable Residencial		331,00m <sup>2</sup>
Superficie Edificable Comercial		468,00m <sup>2</sup>
S+PB+1+A		7,50 alt. Alero

## Objetivo de la MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO

- Definir una nueva edificabilidad para la parcela.
- Definir unas nuevas alineaciones.
- Definir nueva dimensión de parcela privada.

## Descripción de la propuesta

Como se ha mencionado anteriormente, la parcela, ahora con uso agrícola, la parcela en cuestión es la R2+R3, con una edificabilidad total de 849.73 m<sup>2</sup>, desglosados en 376.06 m<sup>2</sup> residenciales y 473.67 m<sup>2</sup> comerciales.

## 7. ALTERNATIVAS Y PROPUESTA

A continuación, se especifican las alternativas planteadas para la parcela.

### OPCION 1

Desarrollo del planeamiento en vigor, con los 473.67 m<sup>2</sup> comerciales y 376.06 m<sup>2</sup> de vivienda.

La manera de desarrollarlo sería en planta baja los locales comerciales y en plantas elevadas las viviendas colectivas.

Se trataría de un volumen edificado de aproximadamente 35x13 mt, en PB+1+A, tal y como establece el estudio de detalle vigente.

En esta opción se podían realizar 5 viviendas, en cumplimiento del Estudio de Detalle vigente, si bien, el tamaño de las mismas sería muy reducido, al disponer de 376.06 m<sup>2</sup> para las mismas.

La problemática de esta opción es que el uso comercial en una zona de Noain poco transitada aboca a que se queden vacíos, por lo que no parece apropiada esta posibilidad desde el punto de vista de viabilidad económica, además de que afea la calle unos locales sin habilitar con el típico levante de ladrillo, previo a la adecuación de un local, aspecto que podría perpetuarse en el tiempo por el escaso valor comercial de la zona y la imposibilidad de que sean vendidos.

## **OPCION 2**

Dado que la zona en la que se ubica la parcela tiene difícil salida el uso comercial, la segunda opción sería cambiar su uso, pasando el uso comercial a uso residencial. De esta manera se dispondría de una mayor edificabilidad residencial, para lo cual se ampliaría el número de viviendas a realizar, frente a las 5 iniciales previstas en planeamiento vigente.

En esta opción, toda la edificabilidad de la parcela pasaría a ser vivienda, en PB+1+A, vivienda colectiva, en número variable según el diseño.

## **OPCION 3**

La tercera opción planteada pretende dar solución a un problema paralelo a la presente parcela, que se detalla a continuación. Otro de los objetivos de la MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO a presentar sería regularizar una problemática enquistada desde hace años con el ayuntamiento con los mismos propietarios de la parcela objeto de la presente MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO sobre el que es objeto el Plan de Participación. Dicha problemática radica en la ocupación por parte del Ayto de la parcela 237 de Noain como parte del Parque de los Aromas. Si bien en reiteradas ocasiones se ha solicitado al Ayto la solucionar problema, la situación sigue paralizada desde hace años, y se estima por parte de la propiedad afectada que esta MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO puede solucionar esta situación.

Para ello se solicita que dicha parcela ocupada, insertada dentro del suelo urbano, y por tanto con aprovechamiento urbanístico, pueda aportar dicha edificabilidad a la parcela 651, de modo que la parcela ocupada en la actualidad pasaría a ser propiedad del Ayto, mientras que el aprovechamiento generado por la parcela 237 quedaría en la parcela 651 de la unidad 2.8 objeto de la presente MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO.

Se procederá a la realización de una MODIFICACION ESTRUCTURANTE que recoja todas las determinaciones indicadas en el presente documento. La obtención por parte del Ayuntamiento de dicha parcela se realizaría por cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos 187 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De esta manera, se estima que, de cara a la viabilidad de la promoción, únicamente esta tercera opción es la única admisible dado que las 2 opciones anteriores carecen de viabilidad económica, tal y como quedará justificado posteriormente.

Las razones objetivas y técnicas que nos llevan a impulsar la modificación planteada, son las de posibilitar una tipología edificatoria unifamiliar de manera que la promoción resulte económicamente viable.

En estos momentos la promoción de la parcela requiere redefinir parcela privada, alineaciones, alturas máximas y obtener una mayor edificabilidad, con el objetivo de permitir la tipología deseada.

Dado que nos encontramos en un suelo urbano consolidado, las edificabilidades se computan metro a metro, sin aplicación de coeficientes de homogeneización en lo referente al cambio de usos dentro de la propia parcela..

Por otro lado, la edificabilidad aplicable a la parcela 237, al tratarse de suelo urbanizable, se le aplica el coeficiente de 0.711 UA's/m<sup>2</sup>, por lo que:

El desglose de edificabilidad ORIGINAL de la parcela, según se desprende de la reparcelación es el siguiente:

ORIGINAL		M2	aprov. 100%	aprov. 90%
	COMERCIAL	473.67	473.67	
	RESIDENCIAL	376.06	376.06	
	TOTAL	849.73	849.73	

El desglose de edificabilidad de PROPUESTA en esta Opción 3, teniendo en cuenta la superficie real de la parcela, es el siguiente:

PROPUESTA		M2	COEF	UA'S	100%	90%
	CAMBIO COMERCIAL. A RESID. COL.	473,67	1	473,67	473,67	
	RESIDENCIAL	376,06	1	376,06	376,06	
	PARC. 237	260,29	1,1	286,32		286,32
	TOTAL	1110,02		1136,05	849,73	

DIFERENCIA	260,29		286,32
------------	--------	--	--------

- Cambio de uso comercial a residencial.  
Los 473.67m2 de uso comercial pasan a ser 473.67m2 de uso residencial.
- Aprovechamiento parcela 237 Parque de los Aromas  
Dado que el Parque de los Aromas se encuentra en el Area 3, se estima el aprovechamiento tipo de dicha zona, que es 0.711 m2/m2  
La parcela 237 tiene 402.70 m2, por lo que aportaría una edificabilidad de 286.32 UA's y por tanto 260.29 m2 de edificabilidad, aplicando coeficiente de 1.1 residencial.

Así pues la edificabilidad propuesta total es ; 1110.02 m2.

Las superficies previstas de la nueva edificación serían las siguientes:

Superficie edificada actualmente	849.73 m2
Superficie máxima edificable propuesta	1110.02 m2

Hay una diferencia de 260,29 m2, de los cuales hay un aprovechamiento lucrativo del 90%.

La edificación actual se desarrolla en PB+1+A con una superficie construida total de 849.73 m2. Como quiera que la propuesta realizada en la presente MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO incrementa la edificabilidad máxima hasta los 1110.02 m2, la diferencia de edificabilidad plantea un incremento de la misma en 260,29 m2.

Dado que la nueva edificabilidad generada surge de los aprovechamientos de la parcela en suelo urbano 237 se entiende que el aprovechamiento es del 90% en los nuevos aprovechamientos, trasladados a la parcela 651.

De este modo el aprovechamiento patrimonializable del 90% es : 260,29 m2

El aprovechamiento patrimonializable del 100% es : 849.73 m2

### Nuevas determinaciones

La edificabilidad de la parcela será la siguiente:



SUPERFICIE A CONSTRUIR	TOTAL (residencial)	1110,02 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELA		1040,63 m <sup>2</sup>

Las determinaciones urbanísticas de la parcela 651 del pol. 1 quedan de la siguiente forma:

DETERMINACIONES PARCELA 651	VIGENTES	PROPUESTA
Uso global	Residencial / Comercial	Residencial
Tipología Edificatoria	Viv. Unif. Aislada, adosada y colectiva	Viv. Unif. Aislada, adosada y colectiva
Edificabilidad Máxima	800	1110,02
Aprovechamiento patrimonializable	100%	90 % de sup. ampliable
Alturas max. permitidas	PB+1+A	PB+1+A
Altura máx. edificio	7,5	7,5
Alt. Libre máx. PB	4 mt	4 mt
Alt. Libre min. PB y Elevadas	2,4 mt	2,4 mt
Parcela mínima edificable	la existente	-
Frente mínimo de parcela	15 mt	6 MT
Profundidad máxima edificable	13 mt	Según planos

Como parte del presente Plan de Participación se elaborará una sesión de participación de carácter presencial con representantes de las entidades/grupos sociales seleccionados para el proceso, con los siguientes objetivos:

- Dar a conocer la puesta en marcha del Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela 651 del Pol. 1.
- Recibir aportaciones/ sugerencias por parte de los agentes participantes en la sesión.

Para ello, la sesión se plantea con la siguiente estructura general:

- Recibimiento a los invitados, presentación del promotor y equipo técnico.
- Conveniencia del trámite urbanístico y obligación legal del proceso participativo.
- Exposición de la normativa vigente.
- Explicación de la dinámica de trabajo.
- Presentación del Plan Especial de Actuación Urbana.
- Fase de participación.
  - Mediante la presentación/identificación de los asistentes.
  - Turno de preguntas y aclaraciones.
  - Presentación de aportaciones y sugerencias.

Tras la sesión informativa se elaborará un informe del Plan de Participación, con las conclusiones y aportaciones.

No se modifican las alturas, quedando en PB+1+A. En caso de vivienda unifamiliar, el frente mínimo será de 6 mt.

No se establece parcela mínima. Las alineaciones son libres dentro de los límites de parcela.

Se dejan alineaciones máximas indicadas en plano, dentro de las cuales pueda realizarse la edificación,

El propósito de las nuevas alineaciones máximas es tener la flexibilidad necesaria para poder realizar el proyecto de viviendas en el proyecto de ejecución.

## 7.1. Participación en las plusvalías

La concreción de la edificabilidad máxima en la parcela se produce en base a la ordenación concreta prevista en el PGOU vigente que consolida la edificabilidad existente, de modo que para la ejecución de las determinaciones del planeamiento no se precisa actuación urbanística previa alguna ya que se desarrolla por actuación directa.

La edificación actual se desarrolla en PB+1+A con una superficie construida total de 849,73 m<sup>2</sup>. Como quiera que la propuesta realizada en la presente MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO incrementa la edificabilidad máxima hasta los 1 110,02 m<sup>2</sup>, la diferencia de edificabilidad plantea un incremento de la misma en 260,29 m<sup>2</sup>.

A fin de calcular el incremento de la edificabilidad media ponderada que se produce como consecuencia de la presente modificación es preciso establecer la originaria. Tal y como se ha explicado anteriormente, el incremento de la edificabilidad será de 260,29 m<sup>2</sup>, siendo este parámetro al que le será de aplicación el porcentaje de cesión del 10% que determina la Ley del suelo.

Tal como señala el artículo 86 del OFL, los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación deberán entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al IO por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. No obstante, dado que la superficie de suelo a ceder en esta actuación concreta no alcanza para un elemento completo, y como consecuencia del interés municipal en obtener monetariamente el aprovechamiento, se procede a justificar el mismo.

## 7.2. Justificación de la cesión dotacional (art. 55)

Tal como se deduce del Decreto Foral Legislativo y de la Ley del suelo, la finalidad principal de la cesión de suelo dotacional en las actuaciones de dotación es la de asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes públicas en el medio urbano tras el incremento de edificabilidad y/o densidad que virtud de ella se efectúa por la tramitación de la presente MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO. Esto conlleva la creación de una nueva reserva dotacional para compensar el eventual desequilibrio dotacional que se produzca evitando así que, tras la actuación, el municipio no tenga déficits dotacionales.

En lo que se refiere al deber de entregar a la Administración el suelo (o equivalente) para dotaciones públicas, el OFL señala en su artículo 55.7:

*En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.*

*Los cálculos se realizan respecto a la nueva edificabilidad generada en la parcela 237, puesto que el resto de edificabilidad generada viene dada por el cambio de comercial a residencial y la corrección de la parcela neta real de catastro, y por tanto una edificabilidad ya existente en la parcela de origen.*

Por lo que, aplicando al incremento de edificabilidad media ponderada propuesta, los estándares recogidos en el artículo 57 para los espacios dotacionales y de servicios se obtienen lo siguiente:

- Con carácter de sistema general: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial:

Incremento de edificabilidad residencial propuesta:

260,29 m<sup>2</sup>

Como quiera que la edificabilidad máxima de la unidad 2.8 es 4594.63 m<sup>2</sup> y el Incremento de edificabilidad residencial propuesto es de 260.29, hace un total de 4854.92.

Por tanto, la unidad debe disponer al menos de  $15 \times 48.54 = 728,2$  m<sup>2</sup> de sistemas generales.

Del proyecto de reparcelación se desprende que hay 3.921 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

<b>Superficie Total:</b>	<b>9.473,47 m<sup>2</sup></b>
Cesiones:	6.028,54 m <sup>2</sup>
Vales:	1.222,18 m <sup>2</sup>
Peatonal:	885,20 m <sup>2</sup>
Espacios verdes:	3.921,18 m <sup>2</sup>
ZV.1	2.459,81 m <sup>2</sup>
ZV.2	946,13 m <sup>2</sup>
ZV.3	371,88 m <sup>2</sup>
ZV.4	94,58 m <sup>2</sup>
ZV.5	49,00 m <sup>2</sup>
Superficie Privatizable:	3.444,93 m <sup>2</sup>
R1+G1:	2.806,00 m <sup>2</sup>
R2+F3:	638,93 m <sup>2</sup>

Es por ello que la nueva edificabilidad no requiere dotar de sistemas generales, puesto que en la unidad hay un superávit de más de 3.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

- En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados de uso residencial:

Incremento de edificabilidad residencial propuesta:

260,29 m<sup>2</sup>

Dotaciones locales necesario:

113.17 m<sup>2</sup>

Es por ello que la nueva edificabilidad no requiere de dotaciones locales, puesto que en la unidad hay un superávit de más de 3.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes, por lo que los 113,17 m<sup>2</sup> necesarios para dotaciones locales pueden quedar justificados en el exceso de superficies de zonas verdes de la unidad 2.8.

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios.

En la unidad 2.8 existen 30 viviendas, repartidas del siguiente modo:

- c/ Ntra Sra de Leuca nº 1      6 viviendas
- c/ Ntra Sra de Leuca nº 3      6 viviendas

c/ Ntra Sra de Leuca nº 5	6 viviendas
c/ Ntra Sra de Leuca nº 7	6 viviendas
c/ Ntra Sra de Leuca nº 9	6 viviendas
TOTAL EXISTENTES	30 viviendas

Dado que se pretende hacer un máximo de 6 viviendas, y que hay 30 viviendas existentes, debe disponerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda, por lo que se requiere de 18 plazas en espacio público.

Tal y como se comprueba in situ, se dispone en la unidad de 44 plazas de aparcamiento.

Es por ello que aunque se eliminen las plazas de las nuevas viviendas ( 14 plazas por los posibles vados de las viviendas unifamiliares), se mantienen las 30 plazas restantes ( mayor a las 18 necesarias). Así pues, se cumple con el requisito.

Así, pues todas las reservas pueden ser absorbidas por el sobrante de espacios de zonas verdes de la unidad, por lo que los 402.7 m2 de la parcela 237 pueden ser destinadas a parcela privada.

Dado que la parcela original de la unidad 2.8 es de 638.93 m2, la nueva parcela generada hace un total de:

$$638.93 + 402.70 = 1040,63 \text{ m}^2$$

Así pues, el total de reservas son las siguientes:

Espacio Dotacional – Sistema general necesario:	39.04 m2
Dotaciones locales necesarias:	113.17 m2
TOTAL:	158.46 m2

Tal y como se ha indicado, todas ellas quedan englobadas en el sobrante de zonas verdes disponibles en la unidad 2.8, tal y como se ha justificado.

### 7.3. Determinaciones sobre vivienda ( Art. 54)

El artículo 54.1 del OFL establece de forma genérica que al menos el 50% de la nueva capacidad residencial prevista en el planeamiento se debe destinar a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No obstante, puesto que se trata de un incremento de la edificabilidad residencial en el suelo urbano consolidado y con un incremento en el número de viviendas igual o inferior a 20, el Ayuntamiento podrá obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

Tornando como base esta premisa, se plantea que la totalidad de la actuación se desarrolle a través de una promoción de viviendas libres y por tanto durante la tramitación de este expediente se requerirá la citada autorización en base a los siguientes motivos:

- Se trata de una actuación en la UE 2.8, donde la mayoría de las edificaciones es vivienda de promoción libre. Resulta además que en esa zona ni se construyen ni se demandan viviendas de protección.

- La superficie consolidada tiene por tanto tal uso por lo que de la aplicación del art. 54 implicará que los 260.29 m<sup>2</sup> de incremento, el 50% debería destinarse a viviendas en régimen de protección concretándose en una de las diez viviendas que se prevén. Ello es imposible por cuanto no es posible que en un mismo portal coexistan viviendas con calificaciones distintas.
- El número de viviendas a obtener tras la MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO (6) no hace que se genere una promoción de tal entidad como para que resulte atractivo desde el punto de vista inmobiliario ni necesario desde la órbita municipal establecerla en su totalidad en régimen de protección.
- El precio de venta del módulo de VPO/VPT previsto para el 2023 es similar si no superior a los precios de venta de las viviendas libres en Noain por lo que no se consigue la función de cohesión social ni de facilitar el acceso a la vivienda pretendida a través de la construcción de vivienda protegida.

## 8. SERVIDUMBRES AEROPUERTO NOAIN

Como parte del presente Plan de Participación se adjunta justificación de la altura de la edificación propuesta, por parte de AENA.

En el Estudio de Detalle la edificación es de PB+1 +A, y se mantiene dicha altura en la propuesta presentada.

Se adjunta plano de servidumbres de AESA, con la justificación.

## 9. JUSTIFICACION DE LA CESION DOTACIONAL

Tal y como indica el artículo 90 de DFL 1/2017 son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

La única nueva edificabilidad a computar es la generada en la parcela 237, que es 260.29 m<sup>2</sup> y deberá monetizarse según las ponencias de valoración vigentes, así como el cambio de comercial a residencial.

La edificabilidad de la parcela neta es 1110.02 m<sup>2</sup>.

Tal y como se ha detallado anteriormente, tanto las superficies destinadas a sistemas generales como locales, así como las plazas de aparcamiento, se ubican en unidad 2.8 existente.

## 10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En la MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO se incluirá anexo con Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica.

No obstante, dado que el incremento de viviendas respecto al estado actual no es elevado ( tan solo 1 vivienda), ni el número de vecinos nuevos, cabe decir las infraestructuras existentes en Noain son suficientes para la modificación presente, y por tanto se garantiza la viabilidad y sostenibilidad económica de la localidad.

## 11. ESTUDIO DE MOVILIDAD

En el MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO se incluirá un estudio de movilidad de Noain. Dicho estudio determina que el incremento de edificabilidad que esta MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE

PLANEAMIENTO propone tampoco altera la red del entorno y no modifica el número de viajes atraído por la actuación, sino más bien al contrario, ya que el cambio de comercial a residencial aminora el número de viajes.

## 12. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De igual manera que el punto anterior, el incremento de edificabilidad que esta MODIFICACION ESTRUCTURANTE DE PLANEAMIENTO propone no altera las condiciones que obliguen a un procedimiento de evaluación ambiental, puesto que no tiene ninguna incidencia sobre el territorio, ni afecciones ambientales ni medios de corrección o minimización de las mismas, por lo que no procede la realización de dicho documento.

## 13. CONCLUSIONES

Creendo haber presentado la documentación necesaria y suficiente para inicial el Plan de Participación Ciudadana del Plan Especial de Actuación Urbana de la parcela 651 del polígono 1 de Noain, firma el presente documento:

PATXI LAPETRA IRIARTE

Arquitecto

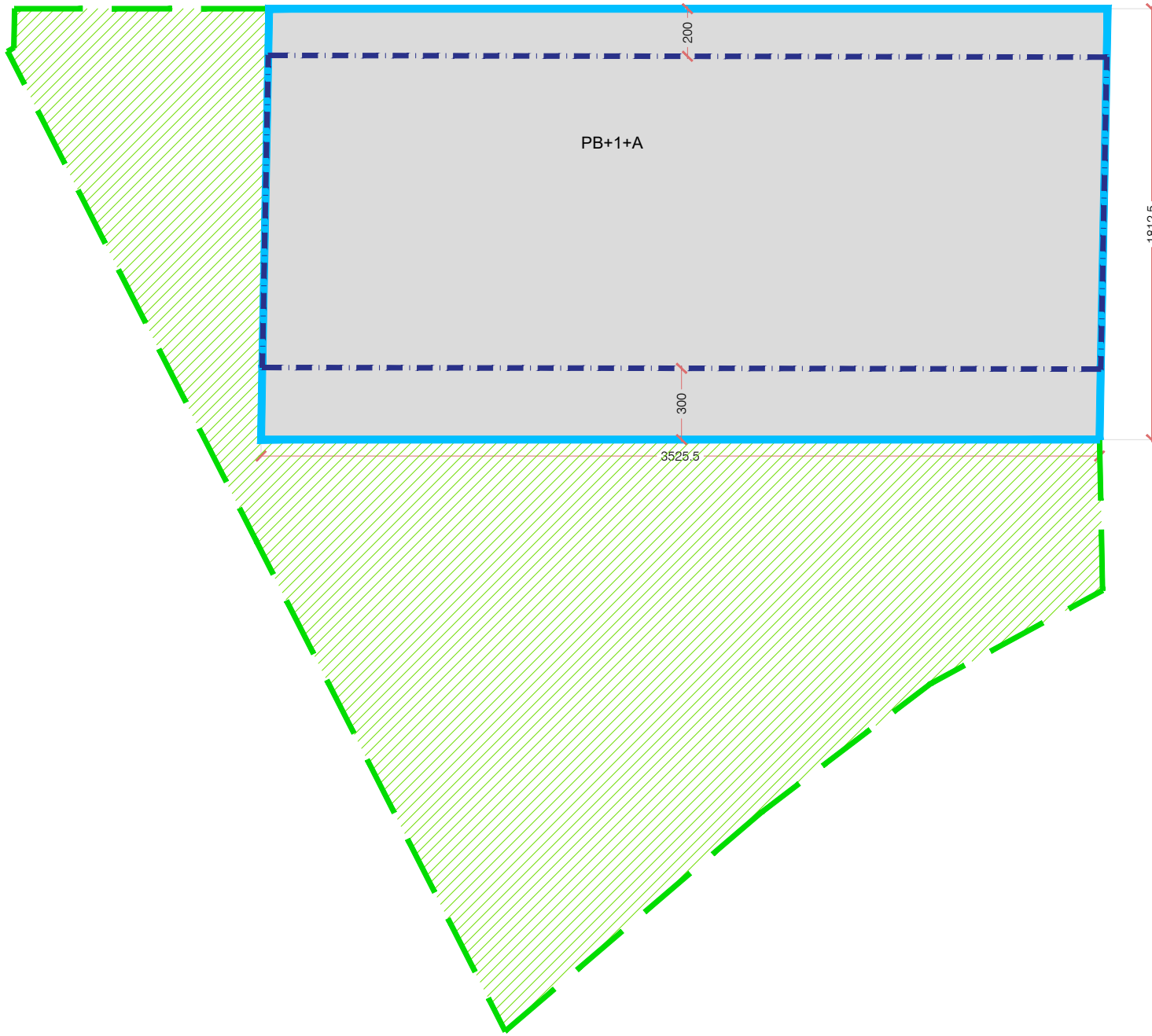
Colegiado COAVN nº 3306






Pamplona/Iruña,

Diciembre de 2022



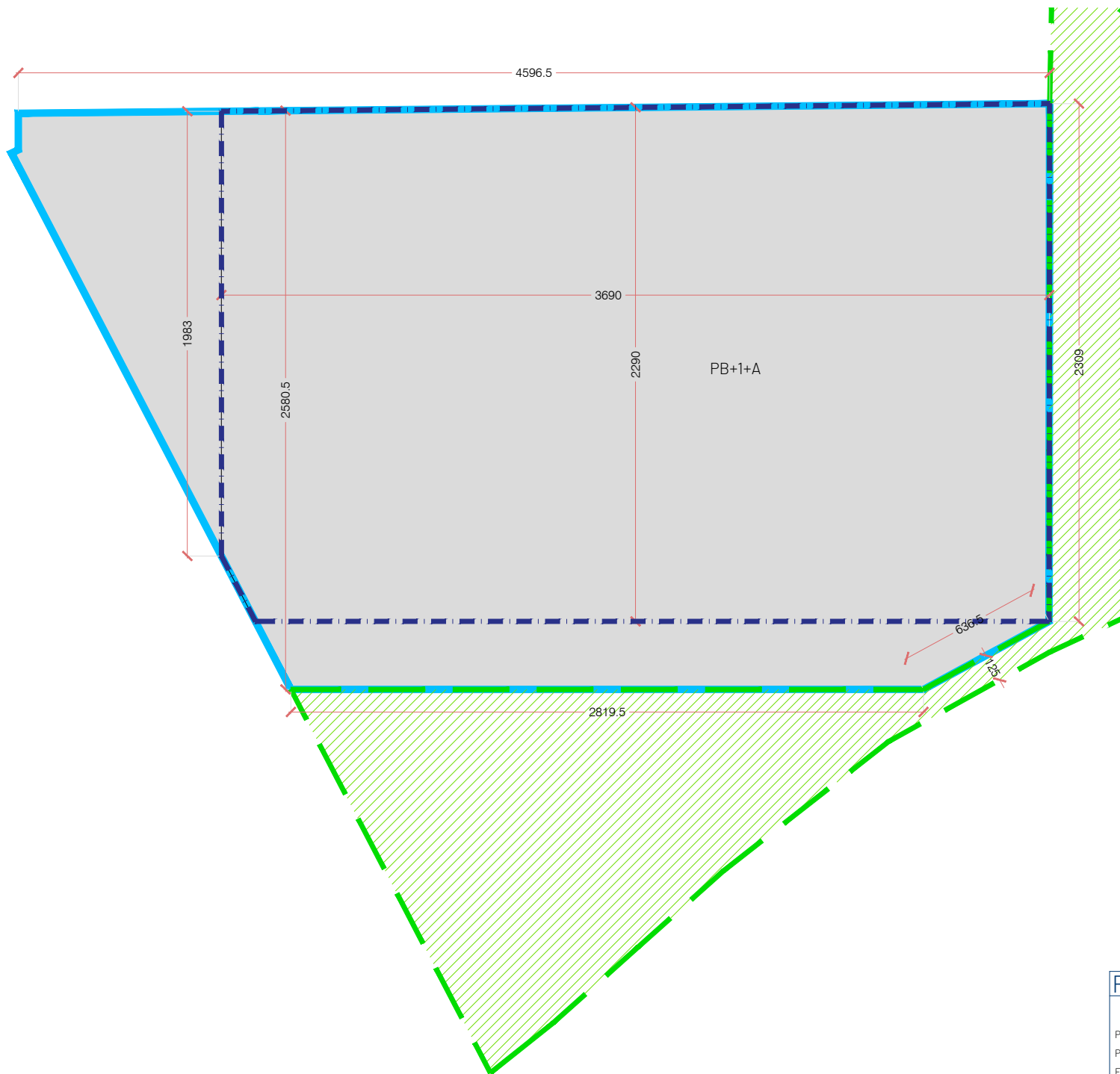


-  PARCELA 651
-  ALINEACION MÁXIMA
-  ZONA VERDE UE 2.8

P.P.U.		Parcela 651 Pol.1 - Noain	
Plano: I-02		Arquitecto: Patxi Lapetra Iriarte COAVN 3306	
PLAN. VIGENTE		Promotores: CONSTRUCCIONES Y OBRAS VICTORINO VICENTE SL ACEMOS BUILDING SOLUTIONS SL	
Esc: 1/2500		Fecha:	Diciembre 2022





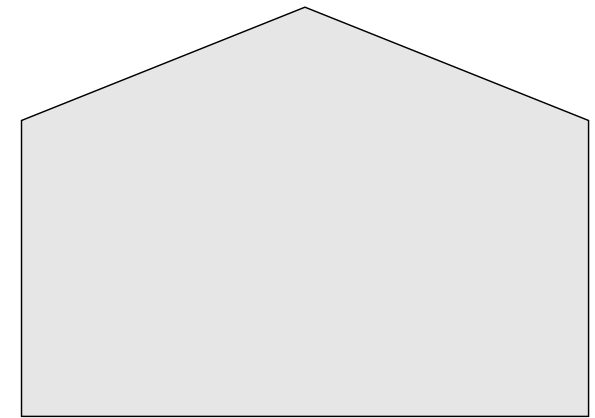


- PARCELA 651
- ALINEACION MÁXIMA
- ZONA VERDE UE 2.8

P.P.U.		Parcela 651 Pol.1 - Noain	
Plano: P-01 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Esc: 1/250		Arquitecto: Patxi Lapetra Iriarte COAVN 3306 Promotores: CONSTRUCCIONES Y OBRAS VICTORINO VICENTE SL ACEMOS BUILDING SOLUTIONS SL	Fecha: Diciembre 2022

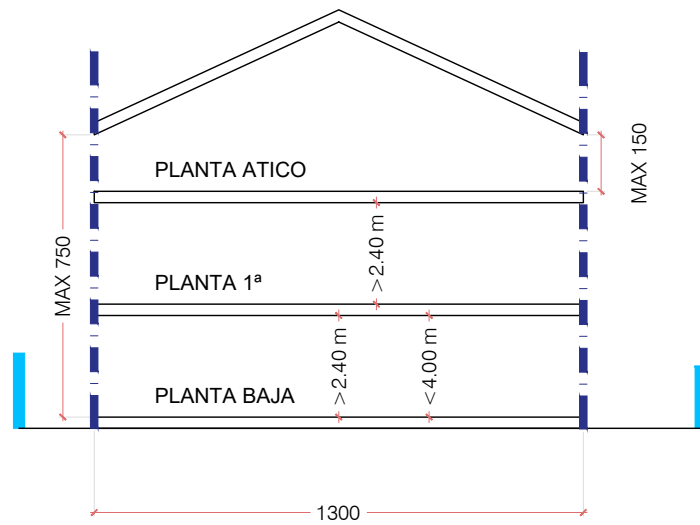


ALZADO OESTE / ESTE

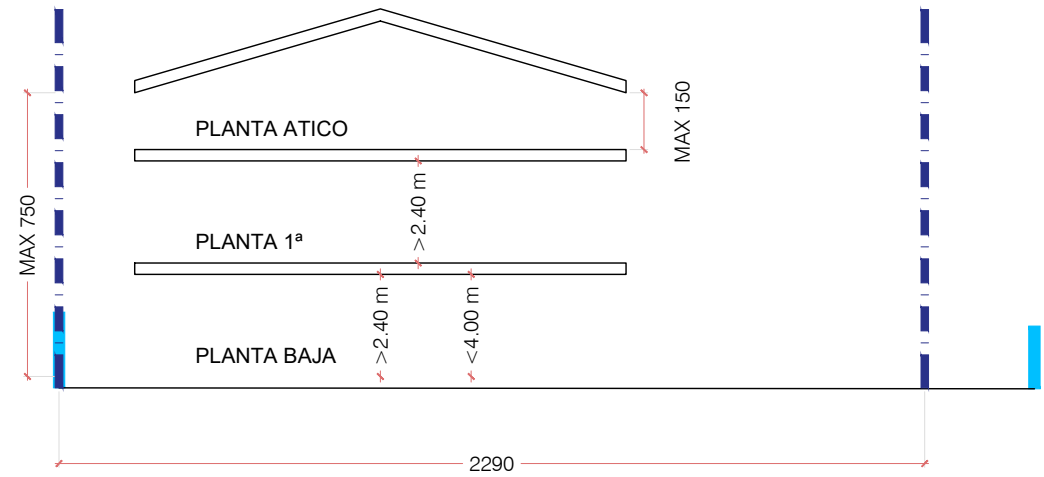


ALZADO SUR/NORTE


SECCION - ESTADO ORIGINAL

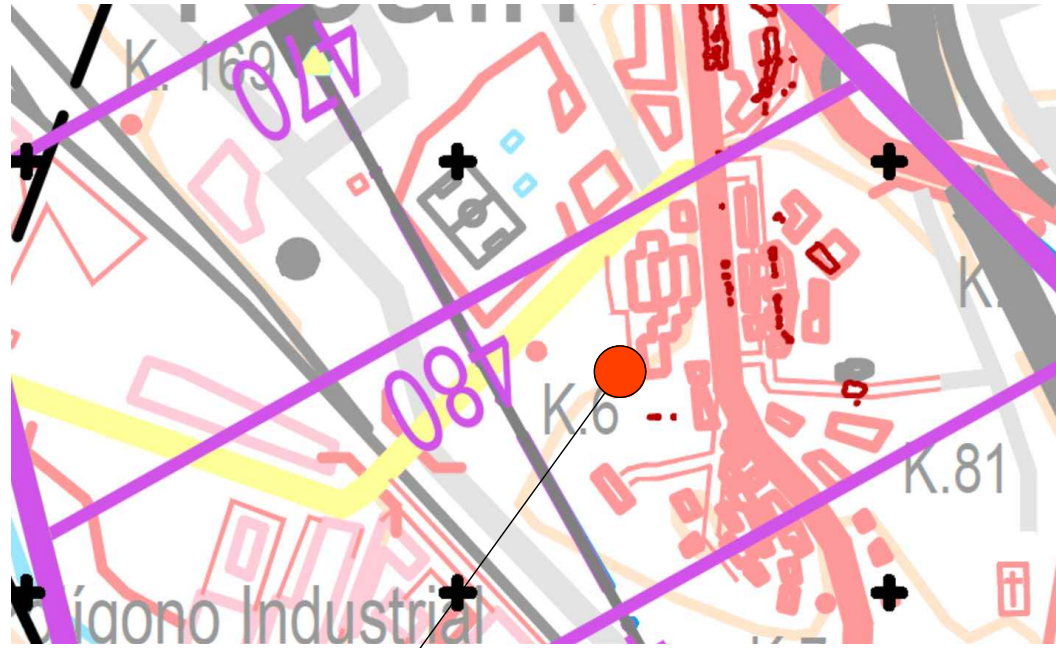
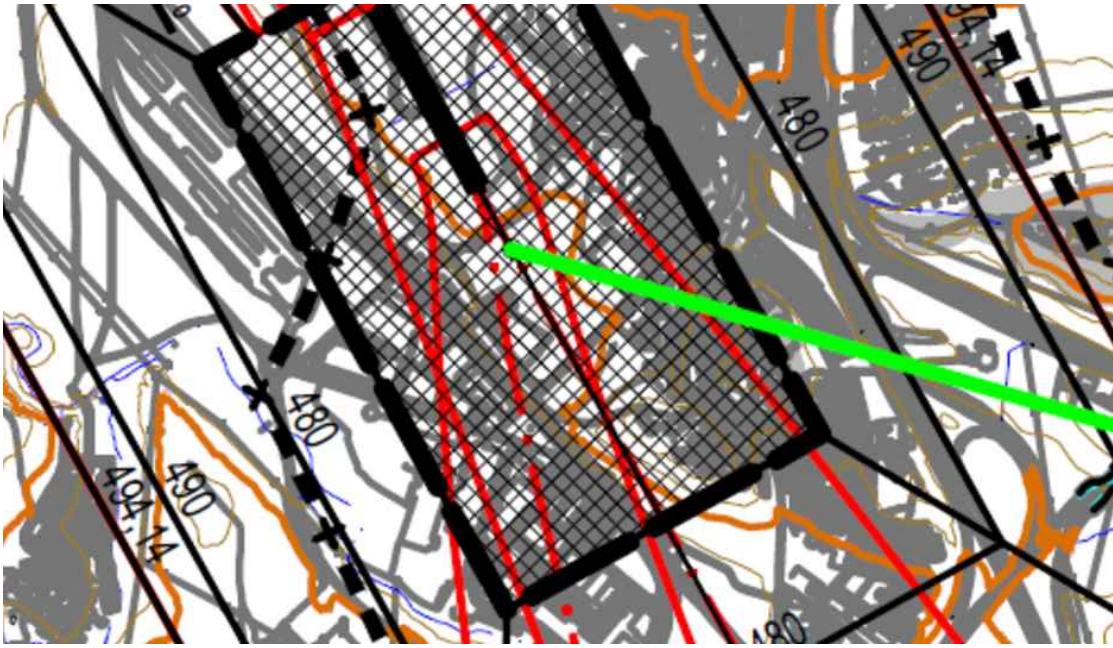


SECCION - PROPUESTA

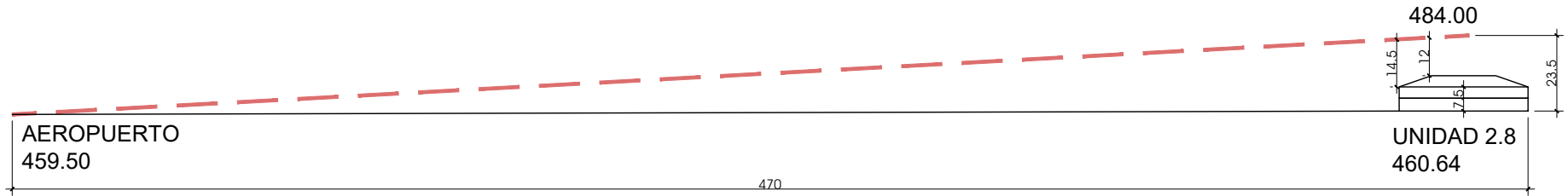



- PARCELA 651
- ALINEACION MÁXIMA DE EDIF.

P.P.U.		Parcela 651 Pol.1 - Noain	
Plano: P-02		Arquitecto: Patxi Lapetra Iriarte COAVN 3306	
ALZADOS ORIENTATIVOS		Promotores: CONSTRUCCIONES Y OBRAS VICTORINO VICENTE SL ACEMOS BUILDING SOLUTIONS SL	
Esc: 1/200		Fecha:	Diciembre 2022



PARCELA 651



P.P.U.		Parcela 651 Pol.1 - Noain	
Plano: P-03		Arquitecto: Patxi Lapetra Iriarte COAVN 3306	
AESA - SERVIDUMBRES		Promotores: CONSTRUCCIONES Y OBRAS VICTORINO VICENTE SL ACEMOS BUILDING SOLUTIONS SL	
		Fecha: Diciembre 2022	